

# 공공건축 사업계획 사전검토제도의 이해



임 호 진

경기도 공공건설지원센터  
경기도 지역 공공건축지원센터

01. 사전검토제도의 개요

02. 경기도 지원센터 운영 현황

03. 사전검토 신청서 작성 가이드



# 1. 사업계획 사전검토의 필요성

## 01. 사전검토제도의 개요

공공건축의 가치 경시 + 전문 공무원의 부재 → 기획 및 관리 업무 부실

**사업 기획 시 문제점**

- 기획 목표 부재
- 획일적 기획서 작성
- 디자인 가치 인식 부족

**사업 관리 시 문제점**

- 잦은 설계 변경
- 공기 지연
- 사업비용 증대

**운영 관리 시 문제점**

- 주민 활용도 저조
- 공공성 저하
- 유지관리비용 증대



사업 기획 및 운영 시 전문가 의견을 반영하는 프로세스 필요

타당성 있는 사업 목표 수립

합리적인 단계별  
디자인 관리방안 수립

적정한 예산 계획 수립  
및 예산 집행



공공건축 사업계획서 사전검토 시행 법제화

## 2. 사업계획 사전검토의 목적

### 01. 사전검토제도의 개요

#### 사업계획의 내실화

수요에 적합한 시설계획 유도

사업예산의 계획적 운용과  
집행 점검

면밀한 현황조사를 통한  
지역성 반영

#### 건축계획의 전문화

분야별 전문가 활용

건축디자인 고려사항 제시

에너지효율화 등  
지속가능성 제고

#### 과정과 절차의 합리화

합리적 의사결정을 위한  
관리체계 제시

우수 설계자 선정을 위한  
발주방식 안내

예상 문제점 점검과  
면밀한 일정관리

객관적 중립적 사전검토

적정한 수준의 품격 확보

공공건축의 공공적 가치 구현

국민 중심의 공간 복지 향상

### 3. 사전검토의 신청시기와 절차

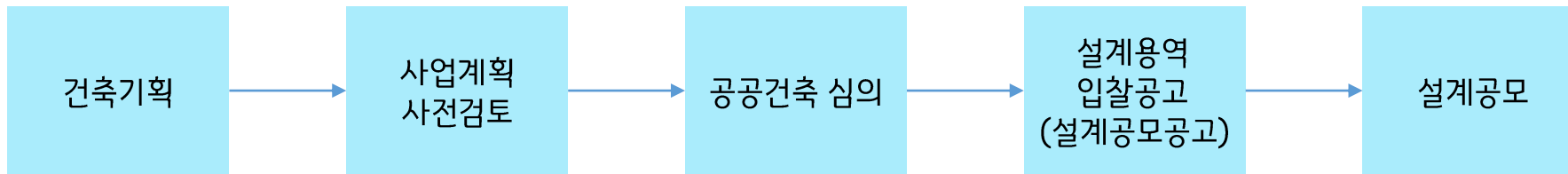
- 사전검토 신청시기 (「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제20조)

#### ☞ 설계용역 입찰공고 전

② 공공기관은 법 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서의 사전검토를 요청하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 국토교통부령으로 정하는 사업계획 사전검토 신청서에 공공건축 사업계획서를 첨부하여 공공건축지원센터에 제출하여야 한다.

#### ☞ 전체 사업일정을 고려한 사전검토 신청 시기 선정이 중요

1. ‘설계용역 입찰공고 전’은 발주기관에게 사전검토 신청시기 선정의 자율성을 부여하기 위한 조항 (설계용역 입찰공고가 진행중 이거나 완료된 사업은 사전검토 접수 불가)
2. 「건축서비스산업진흥법」 개정에 따른 공공건축 조성절차를 고려하여 신청할 필요
3. 건축기획 완료 후 바로 신청하고 공공건축 심의 전 보완기간 확보할 필요



☞ 사업지연 방지를 위해서는 건축기획을 통한 합리적인 사업일정계획 수립이 중요

### 3. 사전검토의 신청시기와 절차

#### 01. 사전검토제도의 개요

- 사전검토 기간 (「건축서비스산업 진흥법」 제23조)

☞ 사전검토 소요시간은 30일(「건축서비스산업 진흥법」 제23조)

⑤ 공공건축지원센터등은 제2항 및 제4항에 따라 검토 및 재검토를 요청 받은 사업계획서를 검토하고 30일 이내에 그에 대한 의견을 해당 공공기관과 관계 중앙행정기관의 장 및 관계 지방자치단체의 장에게 제공하여야 한다

- 사전검토 재검토 사업 (「건축서비스산업 진흥법」 제23조)

☞ 중요사항 변경사업은 사업계획 재검토(사전검토 의견을 반영하기 위한 변경은 제외)

⑤ 공공기관은 제2항에 따른 사업계획서의 내용 중 사업예산, 건축물 등의 입지 및 규모 등이 변경되는 경우에는 공공건축지원센터 등에 변경된 사업계획서에 대하여 자문하거나 재검토를 요청할 수 있다. 다만, 건축물 등의 입지 변경 등 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 공공건축지원센터 등에 변경된 사업계획서에 대한 재검토를 요청하여야 한다.

☞ 중요사항이 변경하는 경우(건축서비스산업 진흥법시행령 제20조)

건축물  
입지변경

부지면적  
30% 증감

공사비 예산  
30% 증감

건축물  
주용도 변경

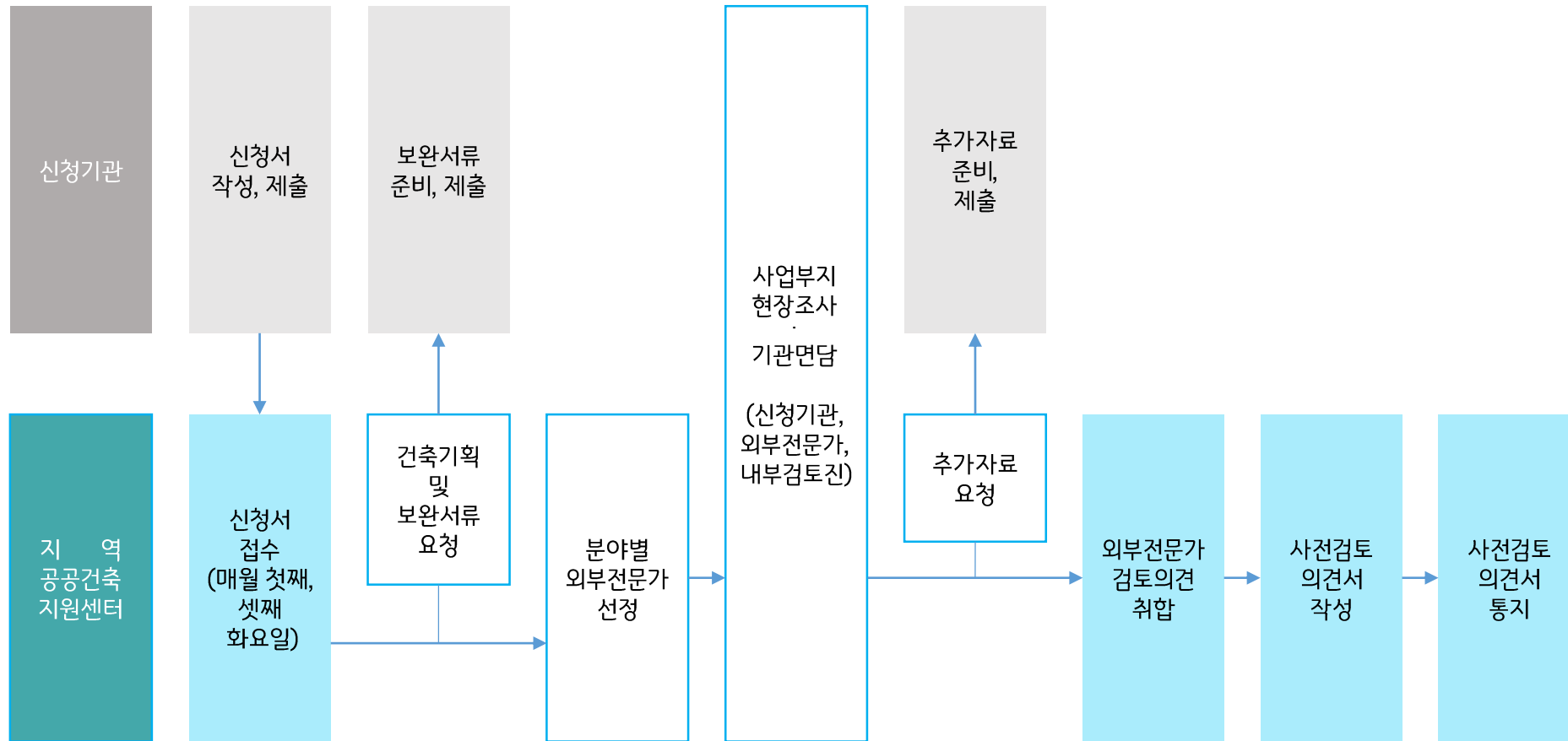
3년 이상 사업이 지연되어  
사업기간을 변경하는 경우

### 3. 사전검토의 신청시기와 절차

#### 01. 사전검토제도의 개요

- 사전검토 업무 수행 절차

#### 공공건축 사업계획서 사전검토 기간(30일)



- 공공건축 사업계획 사전검토의 수행 근거

☞ 건축서비스산업 진흥법 제23조 (공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

② 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하고자 할 때에는 제22조의 2제2항 각 호의 내용을 포함한 사업계획서를 작성하여 이를 제24조에 따른 공공건축지원센터 또는 제24조의2에 따른 지역 공공건축지원센터에 제공하여 검토를 요청하여야 한다.

- 사전검토 수행기관 (공공건축지원센터로 지정(인가) 받은 기관)

☞ 국가공공건축지원센터 또는 지역공공건축지원센터



## 4. 사업계획 사전검토 수행기관

### 01. 사전검토제도의 개요

#### ● 지역공공건축지원센터의 주요업무

##### 📖 건축서비스산업 진흥법 제24조의2 (지역 공공건축지원센터의 설치 등)

- ① 시도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역 공공건축지원센터를 설치·운영할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 설치된 지역 공공건축지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
  1. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제23조제2항에 따른 공공건축 사업계획서에 대한 사전검토 업무
  2. 해당 지방자치단체 또는 관할 시·군·구에서 발주하는 공공건축 사업에 대한 제24조제2항 각 호의 업무
  3. 그 밖에 국토교통부장관이나 시도지사 또는 시장·군수·구청장이 요청하는 사항

지역공공건축  
지원센터  
주요업무  
(진흥법 제24조,  
제24조의 2)

사업계획 사전검토

건축기획

공공건축 관계자 교육

공공건축 자문응답(제24조 2항)

- 공공건축 발주, 기획 및 관리, 디자인 관리
- 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안
- 공공건축 유지관리, DB 구축
- 그 밖의 자문 및 지원업무  
(설계공모, 공공건축계획, 모니터링 등)

## 1. 사전검토 업무 개요

## ● 공공건설 사업계획 사전검토

## ☞ 경기도 공공건설서비스 지원 조례 제7조 (공공건설 사업계획에 대한 사전검토 등)

구분	기관	사업
대상	경기도 경기도 출자출연기관	공사비 1억원 이상 공공건설사업 (건축, 토목, 조경, 환경시설 등)
	도내 시군 등	위 사업 중 경기도가 공사비의 50%이상 보조하는 사업
면제	<ul style="list-style-type: none"> <li>매년 반복되는 유지관리 사업</li> <li>경기도민의 안전과 관련된 긴급복구사업</li> <li>「건축서비스산업 진흥법」에 따른 공공건축심의 및 사전검토 대상사업</li> <li>전기공사, 문화재수리공사, 소방시설공사, 정보통신공사</li> </ul>	

## ☞ (검토내용) 지역 및 사업대상지 현황, 주요 사업계획 및 사업관리체계

[토목·조경·환경] 지역 및 사업대상 현황, 사업규모, 배치계획, 시설계획, 공공성 확보 및 지속가능성 제고방안, 예산, 설계용역 발주방식, 향후일정, 사업관리체계, 시설 운영 및 활용 계획 등

[건축사업] 지역 및 부지 현황, 사업규모, 예산, 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안, 설계발주방식, 사업추진일정, 사업관리체계 등 사업계획, 배치계획, 시설계획, 공공성 확보 등 지역활성화 기여방안, 시설 운영 및 활용 계획

# 1. 사전검토 업무 개요

- 공공건축 사업계획 사전검토

👉 건축서비스산업 진흥법 제23조 (공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등)

구분	기관	사업
대상	경기도 도내 시군 지방공기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계비 추정가격 1억원 이상 건축물</li> <li>• 설계시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 고시하는 용도의 건축물</li> </ul>
면제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사 시행 사업</li> <li>• 「지방재정법」, 「건설기술 진흥법」에 따른 타당성조사 시행 사업</li> <li>• 「건축법」 시행령 별표1 제17~26, 28호에 해당하는 건축물 <small>(공장, 창고, 위험물 저장 및 처리, 자동차, 동식물, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신(제1종근생 제외), 발전, 묘지, 장례 시설 등)</small></li> </ul> <p>※ 복합용도의 경우, 면제 제외 용도의 설계비 추정가격이 1억원 이상인 경우 사전검토 대상에 해당됨</p>	

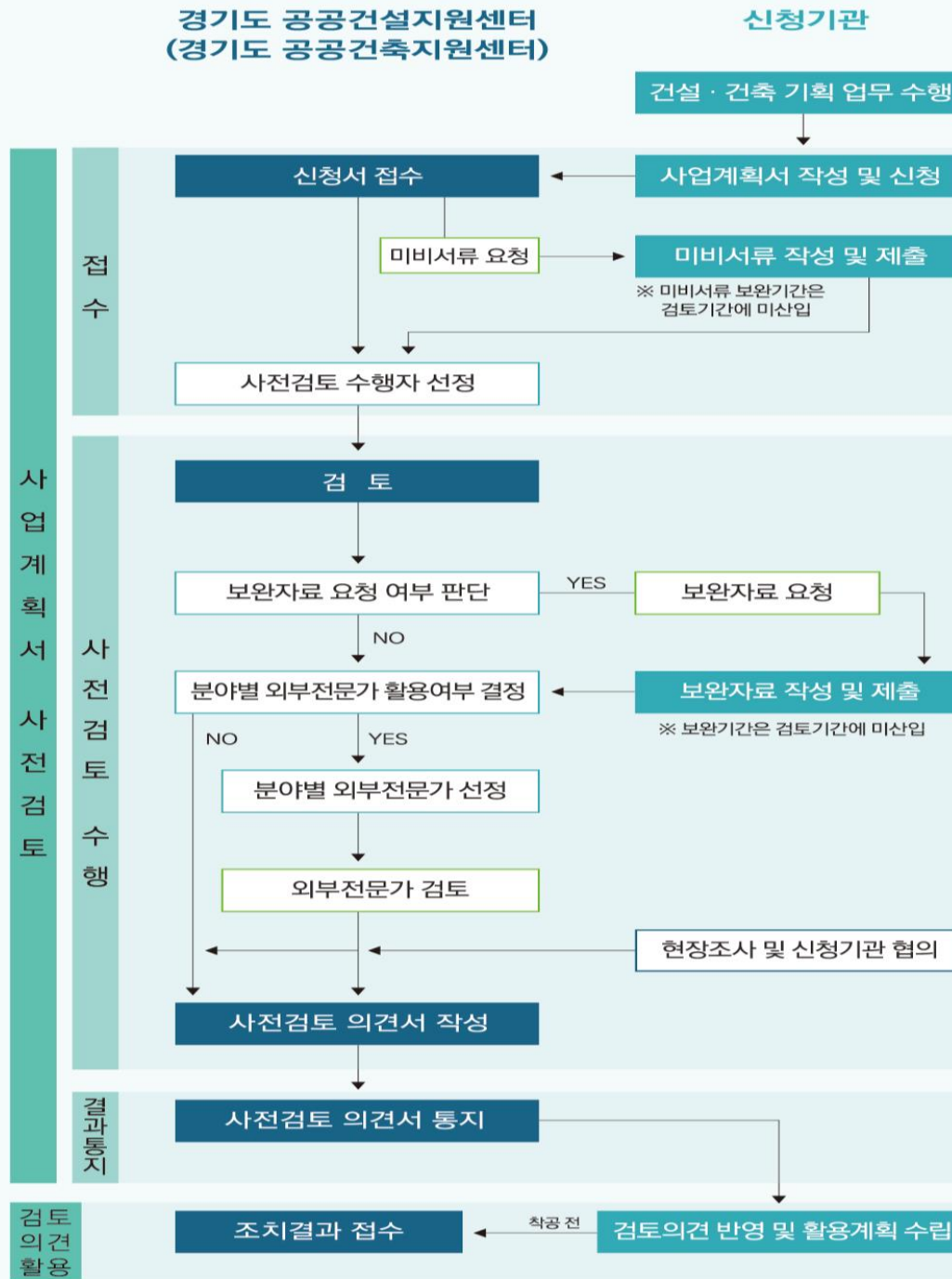
👉 (검토내용) 사업계획, 건축계획

[사업계획] 지역 및 부지 현황, 사업규모, 예산, 에너지효율화 등 지속가능성 제공방안, 설계용역 발주방식, 사업추진일정, 사업관리체계

[건축계획] 배치계획, 시설계획, 공공성 확보 등 지역활성화 기여방안, 시설 운영 및 활용 계획

## 2. 사전검토 수행절차

(신청시기)  
설계용역 입찰공고 전



## 02. 경기도 지원센터 운영 현황

### (수행방식)

- 공공건설사업: 상시 접수
- 공공건축사업: 매월 첫째/셋째 화요일 접수 (12월 제외)
- 처리기간은 접수일로부터 30일 이내 (법정 공휴일 제외)

## 3. 추진실적

- 공공건설 사업계획 사전검토 및 자문
- 사전검토 176건, 자문 6건 ('20년 이후)

구분	사전검토					자문
	소계	건축	조경	토목	기타	
'20년	38	23	10	2	3	1
'21년	85	49	18	13	5	1
'22년(~8월)	53	34	11	7	1	4

- (신청기관, '22) 경기도 22, 경기도출연기관 10, 시·군 13, 지방공기업 7, 기타 1
- (건축공사비) 평균 183억원, (설계비) 평균 4.8억원
- (사전검토 업무처리기간) 평균 26.7일, 법정(30일) 대비 3.3일 단축

## 3. 추진실적

- 공공건축 사업계획 사전검토 및 자문
- 「경기도 지역 공공건축지원센터」 지정 승인 (국토부, '21.7.29.)
- 사전검토 100건, 자문 9건 (21.8월~, 국토부 승인 후)

구분	사전검토					자문
	소계	신축	증축	대수선	리모델링	
'21년(8~12월)	35	28	5	1	1	1
'22년(~8월)	65	48	13	3	1	8

- (신청기관, '22) 경기도 5, 시·군 56, 지방공기업 4
- (주용도) 업무시설 16, 노유자시설 12, 문화집회시설 9, 운동시설 9 등
- (건축공사비) 평균 146억원, (설계비) 평균 8.6억원
- (사전검토 업무처리기간) 평균 25.7일, 법정(30일) 대비 4.3일 단축

# I. 사업개요

- 사업추진 배경 및 필요성
  - 국정과제 등 중앙부처 정책 및 상위 계획과의 정합성, 사업추진의 타당성 작성, 상위계획과 연계하여 사업의 목표와 추진 필요성을 명확하게 제시
  - 기존 시설의 기능적 한계, 운영상의 문제점을 토대로 사업의 필요성을 명확하게 제시
- 사업추진의 기대효과
  - 사업추진을 통하여 달성하고 하는 목표나 기대효과를 명확하게 제시

사업명	OO 노인복지관 건립				
건축구분	<input checked="" type="checkbox"/> 신축	<input type="checkbox"/> 증축	<input type="checkbox"/> 개축	<input type="checkbox"/> 대수선	<input type="checkbox"/> 기타
부지위치	경기도 OO시 000로 00길 00-0				
사업기간	22.06.~24.10(28개월, 준공기준)		사업규모	부지면적 : 3,781 m <sup>2</sup> 연면적 : 4,300 m <sup>2</sup>	
총사업비	16,134백만원	설계용역비	704백만원	용도	노유자시설(노인복지시설)
재원	<input type="checkbox"/> 국비		<input type="checkbox"/> 도비		<input checked="" type="checkbox"/> 시·군비(161억원)
	<input type="checkbox"/> 민간투자			<input type="checkbox"/> 기타	
주요내용	○다양하고 복합적인 노인복지욕구가 증가함에 따라 체계적이고 종합적인 노인복지서비스 전달기구인 노인복지관의 이용수요가 증가함. ○OO시 만60세 이상 노인인구는 84,880명(2021.12.31.기준)으로 OO시 전체 인구의 16.6%를 차지함 ○OO시 만60세 이상 인구 중 남부권 노인인구는 37% 차지함에도 불구하고 노인여가시설이 부족함 ○OO소재 OO시 노인종합복지관과 OO소재 OO시 북부노인복지관의 접근성 문제로 복지서비스 지원의 한계 발생 ○OO 노인복지관 건립을 통해 복지서비스 전달의 지역적 한계를 해소하고 나아가 주민생활과 밀접한 생활SOC확충에 기여하고자 함				

# I. 사업개요

## 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

### ■ (절차)수행여부

- (사전행정절차) 사업예산승인 등
- (건축기획업무) 국토교통부고시 제 2021-1130호 건축기획업무 수행 지침을 토대로 건축기획업무를 사전 수행
- (각종 조사협의평가) 부지와 사업 추진에 필요한 각종 사전조사, 협의 이행여부, 부지의 제약조건극복을 위한 대비책 수립

### ■ 사업추진경위

- 사전검토 신청 이전의 사업 추진 경과를 작성
- 예산확보여부, 대지확보 및 활용가능여부, 조사진단 이행여부, 사업규모 및 특성에 따른 사전조사이행여부

수행 여부	재정·재산 관련	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 중기재정계획	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 공유재산관리계획
		[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지방재정투자사업심사	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 공유재산심의
	건축기획	[ <input type="checkbox"/> ] 공공기관 (직접수행)	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 전문가 활용
		[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 기본구상·계획·타당성 용역	[ <input type="checkbox"/> ] (국가,지역) 공공건축지원센터
	상위· 관련계획	[ <input type="checkbox"/> ] 마스터플랜	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지구단위계획
		[ <input type="checkbox"/> ] 도시관리계획 결정(변경)	[ <input type="checkbox"/> ] 기타
	조사진단	[ <input type="checkbox"/> ] 문화재관련조사( )	[ <input type="checkbox"/> ] 석면조사
		[ <input type="checkbox"/> ] 구조안전진단	[ <input type="checkbox"/> ] 현황측량
		[ <input type="checkbox"/> ] 지반조사	[ <input type="checkbox"/> ] 지장물조사
	평가	[ <input type="checkbox"/> ] 교통평가 관련( )	[ <input type="checkbox"/> ] 환경평가 관련( )
[ <input type="checkbox"/> ] 재해평가 관련( )		[ <input type="checkbox"/> ] 교육환경평가	
예산편성	[ <input type="checkbox"/> ] 예산편성 전	[ <input type="checkbox"/> ] 예산편성 완료	
사전협의	[ <input type="checkbox"/> ] ( )		
사업 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2019. 02. : OO 노인복지관 건립 추진계획 수립</li> <li>• 2019. 04. : OO 노인복지관 입지분석 및 타당성연구 실시 완료</li> <li>• 2019. 09. : 특별교부세(5억) 및 특별조정교부금(15억) 교부결정</li> <li>• 2020. 01. : 사업계획 변경(신축→리모델링)</li> <li>• 2021. 12. : 사업계획 변경(리모델링→신축)</li> <li>• 2021. 12. : 중기지방재정계획 반영</li> <li>• 2022. 01. : 공유재산관리계획 변경승인</li> <li>• 2022. 02. : 지방재정투자심사(재심사) 승인</li> <li>• 2022. 04. : 지구단위계획 변경(노유자시설 용도추가등)</li> </ul>		



## II. 사업계획

### 1. 지역현황

- 해당사업이 지역상황에 적절하게 대응하고 있는지?
- 대지주변 지역의 여건과 대지의 입지가 해당시설의 특성과 향후 시설 활성화를 고려할 때 적정한지?
- 지역사회와 주민의 요구를 확인하고 사업방향을 구체화?
- 의견수렴과정을 통해 도입되는 시설과 세부 프로그램을 구성하였는지?
- 해당사업의 목적과 시설에 대한 수요를 명확히 파악하여 사업에 반영?
- 해당시설도입에 따른 주변지역의 민원과 향후 시설 공사진행으로 인해 발생 가능한 민원에 충분한 대응계획을 수립?
- 수요조사를 한 경우, 구체적으로 언제 어떤 수요조사를 했으며 결과를 설명

일반 개요	00지구 택지개발구역내 공익시설 부지 0호선 00역과 인접. 일반버스17개, 직행버스2개, 시외버스3개, 공항버스2개 여러 공공기관들과 인접해 있음
상위계획	00지구 지구단위계획(공익시설4 부지)
주변 공공건축·공간 현황	인접지 : 00보건지소, 00스테이션, 00창고, 00시 세무서 맞은편 대지 : 00평생학습관, 장애인종합복지관, 00종합사회복지관
지역현안	시 전체 노인인구 84,880명중 남부권 노인인구는 37%로 지속적인 건립요구 북부권 32,241명(38.6%), 중부권 20,153명(24.1%), 남부권 31,241명(37.3%)
수요조사	- 000 어르신들이 건강한 식생활과 즐거운 노년생활을 영위하도록 도우며 노년 영양실조, 우울증, 독거사 등을 방지하며 사회참여기회를 확대함 - 인근 보건소, 종합사회복지관 등과 연계하여 기존 노인복지서비스 공급량으로 해결하지 못했던 문제점을 보완하여 촘촘한 복지망 구축

## II. 사업계획 2. 부지현황

### 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

- 부지의 법적 규제사항, 계획제한사항 등을 충분히 인지하고 사업의 범위와 규모를 확정
- 신청서와 첨부 자료상 정보가 불일치 하는 경우 최종 확정된 부지 정보 작성
- 사업 부지가 최종 확정되기 이전 사업의 경우, 향후 설계공모 이전에 토지 확보가 완료된 상태에서 설계공모 시에 부지의 경계, 면적 등 명확한 대지 관련 정보의 제공이 가능한지?

부지위치	경기도 00시 000로 000길 00-0		
부지면적	3,781㎡	지목	대
소유권	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 확보      [ <input type="checkbox"/> ] 미확보		
	[ <input type="checkbox"/> ] 국유지      [ <input type="checkbox"/> ] 도유지      [ <input type="checkbox"/> ] 시·군유지      [ <input type="checkbox"/> ] 기타		
토지이용계획	[지역·지구]      도시지역, 준주거지역		
	[행위제한] <u>가축사육제한구역</u> , 성장관리권역 <수도권정비계획법>		
	[기타]      제1종 지구단위계획구역		
접근성	[진입도로]      000로(폭20m)		
	[대중교통]      일반버스17개, 직행버스2개, 시외버스3개, 0호선 00역		
	[보행환경]      보행자전용도로(폭12m), 횡단보도 2개소		
주변 현황	인접지 : 00보건지소, 00스테이션, 00창고, 00시 세무서 맞은편 대지 : 00평생학습관, 장애인종합복지관, 00종합사회복지관		
물리적 특성	[조성상태]      부지 정리됨(현재 임시주차장으로 사용중)		
	[경사·고저]      평지임		
	[지반상태]      매립지임		
[증축·리모델링] 기존 시설 현황	신축임		

- 대지의 형상, 경사고저특성, 지반 상태를 감안하여 이에 부합하는 계획 방향을 검토하고 관련 주안점을 제시?

- 접근 환경의 장단점 분석?
- 향후 시설 이용자 접근 편의성 개선을 위해 도로 신설, 도로 폭 확장 등의 계획을 수립하여 부지 주변 환경 개선을 유도?

## II. 사업계획

### 3. 사업규모

## 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

- 부지 규모와 계획 시설 규모의 정합성 (맞는지)?
  - 부지가 협소할 경우 : 대지활용계획 수립?, 인근 부지 확보, 규모 조정
  - 부지 면적에 여유가 있을 경우 : 단계적 활용계획, 향후 증축 계획
- 대지 면적과 지역 지구에 따라 법적 허용 최대규모 확인, 법적 허용규모내에서 시설계획
  - 계획 규모의 적정성
  - 해당지역의 주차장 조례 기준으로 법적 주차대수, 산정

부지면적	7,957.9m <sup>2</sup>	연면적 (용적률산정용 연면적)	4,500m <sup>2</sup> (14,324.2m <sup>2</sup> )
구분	법정규모	계획규모	근거
건축면적 (건폐율)	4,774.8m <sup>2</sup> 이하 (60% 이하)	1,359m <sup>2</sup> (17.1%)	OO지구 도시개발사업 지구단위계획
용적률산정연면적 (용적률)	14,324.2m <sup>2</sup> 이하 (180% 이하)	4,500m <sup>2</sup> (56.5%)	OO지구 도시개발사업 지구단위계획
층수	지상 4층 이하	지상3층, 지하1층	OO지구 도시개발사업 지구단위계획
주차	15대 이상 (300m <sup>2</sup> 당 1대)	지상 92대 (2,760m <sup>2</sup> )	「OO시 주차장 설치 조례」 제18조
향후 증축계획	향후 OO동 인구 유입 추이에 따라 수직증축 고려하여 설계 반영 필요		[ ] 해당 없음

## II. 사업계획

### 3. 사업규모

- 계획한 세부시설에 대해 실별 예상 사용인원, 시설운영계획, 설비요건 등 명확한 산출근거를 토대로 산정
- 제시된 스페이스프로그램에 층별로 단순 나열이 아닌 실의 성격, 기능, 목적 등을 토대로 실간 연계, 분리를 고려하여 영역별로 작성
- 홀, 화장실, 계단실, 승강기실, 기계 및 전기실 등 공용공간을 전용공간과 구분하여 제시하고 계획한 시설규모 내에 충분한 면적 확보
- 계획한 시설 규모의 변동없이 적정 공용면적을 확보하기 위해서는 전용면적 축소가 필요하므로 계획 초기에 충분한 검토 필요

#### ○ 소요공간계획(Space Program)

구분	세부시설	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	산출근거
자료이용영역	유아어린이자료열람공간	770	17.1	4,500*17.1%
	종합자료열람 및 청소년열람공간	1,215	27	4,500*27%
	소계	1,985	44.1	
문화교육영역	특화공간(커뮤니티 및 그림책특화)	270	6	4,500*6%
	다목적실 및 강의실, 동아리실	405	9	4,500*9%
	소계	675	15	
업무관리영역	사무공간	300	6.7	4,500*6.7%
	보존서고	280	6.2	4,500*6.2%
	소계	580	12.9	
공용공간	홀, 화장실, 계단실, E/V 등	570	12.7	4,500*12.7%
	북카페	110	2.4	4,500*2.4%
	휴게공간(1층 인포메이션커먼스)	355	7.9	4,500*7.9%
	기계·전기실	225	5	4,500*5%
합 계(연면적)		4,500	100	

## II. 사업계획

### 4. 예산

- 분야별로 명확한 예산규모를 제시하여 전체 예산에 대한 계획적인 운용 고려, 각종 부대비 등 사업 관련 누락 예산이 없도록 작성
- 항목별 산출 근거 별도 제출
- [용지구입비] 사업추진과정상 보상비, 용지구입비 확인
- [부지조성공사비] 부지조성에 필요한 비용 확보
- [기존시설철거비] 철거가 필요한 경우 관련 비용 별도 확보
- [건축공사비] 최근 강화된 법이나 기준(제로에너지인증), 착공 시 물가상승 및 노임단가 등을 고려하여 조달청, 서울시 등의 유사사례 단위면적당 공사비를 참고로 건축공사비 산정

○ 총사업비 (단위 : 백만원)

항 목		금 액	비 고
대분류	소분류		
A. 용지비	용지구입비	5,137	
	보상비		
	소계	5,137	
B. 공사비	부지조성공사비		
	기존시설 철거비		
	건축공사비	12,572	건축,기계,전기,통신,소방,토목,조경
	전시공사비		
	소계	12,572	
C. 설계비	설계용역비	583	건축+기계+조경+토목+전기+통신+소방+녹색건축 인증
D. 감리비	감리 및 건설사업관리 비용	130	
E. 부대비	설계공모비	3	
	설계의도 구현 비용	41	
	인증 수수료 등	16	건축물에너지효율, 녹색건축 인증, BF인증, 제로에너지인증 비용
	평가 및 조사 관련	100	측량 및 지반조사 비용, BF인증
	설계 경제성 검토(VE)	21	
	소계	1	
	F. 예비비		997
G. 총사업비		19,600	A+B+C+D+E+F

## 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

- [설계용역비] 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준에 따라 시설 주용도에 따른 종별구분과 도서작성량을 결정, 이에 부합하는 건축설계대가 요율을 토대로 산정
- [감리비 및 건설사업관리 비용] 건축법상 상주감리, 비상주 감리, 또는 건설사업관리 비용 산정
- [설계공모비] 건축설계공모 운영지침을 참고하여 사업의 유형에 적절한 설계공모비 산정(설계공모준비 및 심사 소요비용 별도 확보)
- [설계의도구현비용] 설계비의 8%
- [인증수수료 등] 수수료 기준 비용
- [평가 및 조사 관련] 측량·지반조사비
- [설계 경제성 검토]
- [예비비] VAT 포함 공사비+부대비+용지보상비의 5%

## II. 사업계획 4. 예산

### 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

#### ■ [건축공사비]

최근 강화된 법이나 기준(제로에너지인증), 착공 시 물가상승 및 노임 단가(건설공사비지수 상승률) 등을 고려하여 조달청, 서울시 등의 유사사례 단위면적당 공사비를 참고로 건축공사비 산정

#### ○ 건축공사비 검토 (단위 : 만원/㎡)

단위면적당 건축공사비	산출근거		
	유사사례 평균	기타 예산편성 기준	특수요인 보정
359	287 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울시)	-	25% (한국건설기술연구원 22.5월 건설공사비지수 상승률 반영)

#### ○ 설계비 검토 (단위 : 백만원)

설계비	산출근거				
	종별 및 도서작성 구분	건축설계 대가요율	인증관련 추가요율	특수요인 보정	설계비 산정 공사비
1,751	제[2]종 [중]급	4.02%	13% (녹색건축, 에너지 효율, 제로에너지)	BF인증 전적 처리	31,876

- [설계비]  
공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준에 따라 시설 주용도에 따른 종별구분과 도서작성양을 결정, 이에 부합하는 건축설계대가요율을 토대로 산정
- 설계비 산정 공사비는 VAT제외
- 각종 인증관련 추가요율 산정(=A+1/2B+1/3C)
- 특수요인(리모델링, 인테리어 설계, 전통양식 설계 등) 추가업무에 대한 설계비 보정

## II. 사업계획

### 4. 예산

## 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

#### ■ 사업의 특성 및 발주기관의 결정에 따라 공사감리와 건설사업관리로 구분

구분	대상	관련 법규
공사감리 (상주감리 / 비상주감리)	- 건축사보 상주감리 대상 : 바닥면적 5,000㎡ 이상 건축공사, 연속된 5개 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적 3,000㎡ 이상 건축공사, 준다중이용 건축물 건축공사	「건축법 시행령」 제19조제5항
건설사업관리(CM)	- 총 공사비 200억 원 이상인 건설공사(전시시설, 공동주택 (300세대 이상), 공공청사(연면적 5,000㎡ 이상) 등) - 기타 발주청이 필요하다고 인정하는 건설공사	「건설기술 진흥법」 제39조, 동법 시행령 제55조

- 준다중이용건축물 : 문화집회, 종교, 판매, 여객용운수시설, 종합병원, 관광숙박, 교육연구,노유자,운동,위락,관광휴게, 장례시설(연면적 1,000㎡이상)

- 상주감리 : 실비정액가산식에 따른 대가산정
- 비상주감리 : [별표 5] 건축공사감리 대가 요율에 따른 대가산정

- 건설사업관리 비용 책정
  - “공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가 기준”
  - 국토교통부고시 제2021-961호 “건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준”

#### ○ 감리 및 건설사업관리 비용 검토 (단위 : 백만원)

감리비	산출근거	
	감리방식	근거법령
489	<input checked="" type="checkbox"/> 상주감리 <input type="checkbox"/> 비상주감리 <input type="checkbox"/> <u>건설사업관리</u>	(건축사법에 따른 기준) 국토교통부고시 제2020-635호 “공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준” 제14조(공사감리업무의 <u>대가산정</u> )제2항 및 제17조(실비정액가산식에 따른 <u>대가산정</u> ) * 상주감리 - 실비정산가산식 2022년 임금단가 적용, 건축,토목,기계(각 1인),... 제경비110%, 기술료20% (공사기간 13개월)

감리비	산출근거	
	감리방식	근거법령
130	<input type="checkbox"/> 상주감리 <input checked="" type="checkbox"/> 비상주감리 <input type="checkbox"/> <u>건설사업관리</u>	- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 - 공사비 :11,429(부가가치세 제외) - 반영요율 : 1.03%(직선보간법 적용 산출)

감리비	산출근거	
	감리방식	근거법령
1,159	<input type="checkbox"/> 상주감리 <input type="checkbox"/> 비상주감리 <input checked="" type="checkbox"/> <u>건설사업관리</u>	건설기술 진흥법 시행령 제57조 4항

## II. 사업계획

### 5. 에너지효율화 등 지속가능성 제고방안

## 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

- 에너지효율등급 1++이상 인증은 제로에너지건축물 인증의 전제조건
- 2023년 1월부터 연면적 500m<sup>2</sup>이상 공공건축물은 제로에너지건축물 인증 의무대상으로 확대
  - \* 2023년 녹색건축물 조성 지원법 시행령 개정
- 연면적 3,000m<sup>2</sup>이상 신축하는 공공건축물은 제로에너지건축물 인증 4등급을 인증
  - \* 경기도 녹색건축물 조성 및 공공건축물 친환경기술 도입 지원 조례 제 24조제2항

구 분	적용 계획	등급	추진근거
건축물에너지효율 등급 인증	[✓]	1++	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 1,000m <sup>2</sup> 이상이므로 건축물에너지효율 1등급 이상 취득 의무
제로에너지건축물 인증	[✓]	5	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조에 따라 연면적이 1,000m <sup>2</sup> 이상 신축 건물로 제로에너지 건축물 인증 의무 대상
녹색건축 인증	[✓]	우수	「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조의3에 따라 연면적이 3,000m <sup>2</sup> 이상 신축 건물로 인증 의무 대상
장애물 없는 생활환경 인증	[✓]	-	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 제3항에 따라 지방자치단체가 신축하는 시설로 인증 의무대상
범죄 예방 건축기준	[ ]	-	「건축법」 제53조의2제2항에 따라 범죄예방 건축기준 적용 대상
건물에너지관리시스템(BEMS)	[ ]	-	「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정」 제6조 제3항에 따라 연면적 10,000m <sup>2</sup> 이상 신축 건물로 의무 대상
기타 인증 계획 및 건축물의 에너지 효율 제고방안 등	신·재생에너지 적용(태양광, 지열 등)		

- 범죄예방 건축기준 적용 : 건축법 시행령 제63조의 6에 의거
  - 공동주택, 제1종근생(소매점), 제2종근생(다중생활), 문화집회, 교육연구,노유자, 수련, 업무(오피스텔), 숙박(다중생활)
- 연면적 3,000m<sup>2</sup>이상 신축하는 공공건축물은 건물에너지관리 시스템(BEMS) 설치
  - \* 경기도 녹색건축물 조성 및 공공건축물 친환경기술 도입 지원 조례 제24조제2항



## II. 사업계획

### 6. 설계용역 발주방식

## 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

- 설계공모에 대한 정확한 취지와 공모 방식별 특성을 이해하고 사업특성에 부합하는 설계공모방식을 계획

- 사업의 규모 및 특성에 따라 설계공모 방식(일반설계공모, 2단계 설계공모, 제안공모, 간이공모)을 선택하고 공모 특성에 부합하도록 설계공모지침서 작성

- 그 외 제한공모, 지명공모를 하고자 하는 경우 설계공모 시행 전에 건축 설계공모 운영지침에 따른 위원회의 심의를 통하여 해당 공모 적용의 타당성, 절차 및 운영방식의 적정성 등에 대한 검토 후 추진 가능

설계 공모방식	[ <input type="checkbox"/> ] 일반 설계공모	[ <input type="checkbox"/> ] 2단계 설계공모	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 제안공모
	[ <input type="checkbox"/> ] 간이공모	[ <input type="checkbox"/> ] 제한공모	[ <input type="checkbox"/> ] 지명공모
기 타	[ <input type="checkbox"/> ] 입찰	[ <input type="checkbox"/> ] 기타 ( )	

구분	일반 설계공모	2단계 설계공모	제안공모	간이공모
정의	건축물 또는 공간환경을 건축하거나 조성하기 위한 설계안을 선정하는 방식	아이디어 등에 대한 1차 심사를 통해 2차 심사에 참여할 설계자를 선정하고 2차 심사를 통해 설계안을 선정하는 방식	설계자의 경험 및 역량, 수행 계획 및 방법 등을 심사하여 설계자를 선정하는 방식	소규모 사업을 대상으로 제출도서를 간소화하여 시행하는 설계공모 방식
적용대상		대규모이거나 국가적으로 매우 중요한 사업 일반 설계공모에 비해 보다 구체적인 설계안을 제출받아 심사할 필요가 있는 경우 소규모 업체 또는 신진의 참여를 확대하고자 하는 경우	리모델링, 특화설계 등 사업의 특수성으로 설계자의 기술제안 또는 대응 능력이 필요한 경우 사용자 등 관계자, 다른 공종 전문가, 주민 등과 협의를 거쳐 계획을 구체화할 필요가 있는 경우	해당 사업의 설계비 추정가격이 2억원 미만인 소규모 사업에 해당하는 경우
설계공모 기간	97일 이상(최소52일)	97일 이상(최소 57일) • 1차 30일 이상(최소 20일) • 2차 60일 이상(최소 30일)	27일 이상	37일 이상

## II. 사업계획 7. 향후 일정

### 03. 사전검토 신청서 작성 가이드

- 공공건축심의 : 사전검토 완료 이후 공공건축심의 일정 고려
- 설계공모기간 : 계획한 설계공모방식에 부합하는 공모준비 및 운영, 심사위원회 개최에 소요되는 적정기간 산정
- 설계기간 : 발주 전 준비, 기본설계, 실시설계, 각종 검토 및 인허가, 인증 취득 준비 등에 필요한 세부 일정의 적정소요기간을 산정
- 공사기간 : 국토교통부고시 제2021-1080호 공공건설공사의 공사기간 산정기준에 따라 준비기간, 비작업일수, 작업일수, 정리기간을 고려하여 공사기간 산정, 조달청 유사사례의 공사기간을 토대로 공사기간 산정

구 분	기 간	세 부 일 정
공공건축심의	'22.10.~'23.01.(3개월)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전검토 완료 후 사업계획 보완 및 공공건축위원회 심의 개최 일정 계획</li> </ul>
설계공모	'23.02.~'23.05.(4개월)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계공모지침서 작성 용역기간 1개월</li> <li>• 설계공모(건축 기본설계) 3개월</li> <li>‘공공건축 설계발주 가이드’ 일반 설계공모 기간 기준 (최소 87일 이상) 준용</li> </ul>
설 계	'23.06.~'24.05.(12개월)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본설계 및 실시설계 7개월</li> <li>• 설계적정성검토(VE병행) 2개월</li> <li>• 각종 인·허가 및 인증 취득 3개월</li> </ul>
공 사	'24.06.~'26.01.(20개월)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 발주 전 준비기간 3개월</li> <li>• 공사기간 16개월</li> <li>• 시운전기간 1개월</li> <li>• 개관목표 '26.03.</li> </ul>

## II. 사업계획

### 8. 사업관리체계

- 사업의 발주부서(주무부서)가 사업의 원활한 추진과 사업관리의 전문성 확보를 위하여 적절하게 내외부 자문체계의 활용 계획 수립
- 일회적이고 단편적인 자문이 아닌 사업의 지속적이고 일관된 관리와 효율적 추진을 위해 협력체계를 구축하고 이에 대한 활용계획 수립
- 기관 내부에 전문인력 확보, 기관외부 자문체계의 활용 등 사업관리의 전문성과 공공성 확보를 위한 사업추진체계 구축

주무부서명	OO시청 <u>OOO</u> 도서관
현황 및 계획사항	<input checked="" type="checkbox"/> 내부 <u>전문직렬</u> (건축, 토목 등) 담당 <input checked="" type="checkbox"/> <u>TF팀 등 부서</u> 간 협력체계 구축 <input type="checkbox"/> 자문위원회 또는 운영위원회 구성 <input type="checkbox"/> 총괄계획가(MP) 또는 총괄건축가(MA) 활용
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>OO지구</u> 내 공공시설(<u>OO동 행정복지센터</u>) 연계성 강화를 위해 설계 및 공사 추진 시 감독부서인 <u>OOO과</u>(공공건축전담) 담당자와 회의 및 사업진행상황 공유를 통하여 협업체계 강화</li> </ul>

### III. 건축계획

#### 1. 배치계획

- 배치계획

  - 부지와 주변의 조건을 면밀히 검토하여 부지 내 건축물의 위치와 형태계획에 영향을 미치는 사항들을 검토
  - 배치대안검토를 통해 최적의 배치계획방향을 모색하고 관련 사항을 설계지침으로 제시
  - 일반적인 설계지침이 아니라 본 사업의 설계 공모 시 설계자의 합리적인 계획안을 유도하는 명확한 설계지침 작성
  
- 외부공간계획

  - 주변건물과의 관계 고려, 광장·휴게공간·녹지공간 등 외부공간의 종류를 세분화하여 제시하고 활용방안을 구체적으로 제시하도록 유도하는 지침 작성

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 배치계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민센터와 돌봄센터, 여성복지센터, 도서관은 통합건축물로 건립하여 시설효율성 증대</li> <li>- 어린이집은 별도 시설로 건축하여 안전사고 등 예방</li> </ul> </li> <li>● 외부공간계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민들 모두가 자유롭게 이용하고 접근할 수 있도록 외부공간 오픈하여 시설구축</li> </ul> </li> <li>● 외부동선계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 향후 조성예정인 대규모 주거시설과 연계하여 접근성이 편리하도록 진입로 조성</li> </ul> </li> </ul>
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 신축 후에도 현황도로를 유지하여 사람과 차량이 상시 자유롭게 통행하도록 건축계획을 할 것(존치구역 거주자들 민원사항 반영)</li> </ul>

- 외부동선계획

  - 부지 내 차량 및 보행동선의 계획원칙을 수립하여 이를 지침으로 제시

### III. 건축계획

#### 2. 시설계획

- 조닝계획
  - 기능에 따라 주요 영역을 구분하고 실 간 상호 연계를 고려한 인접 및 분리 등의 지침을 제시하여 설계자의 다양한 공간 조닝 대안을 유도
- 실별 계획요건
  - 시설 이용자의 요구에 적합한 시설을 계획하기 위하여 수요에 적합한 시설 운영계획과 이를 반영한 합리적인 공간계획을 유도
- 내부동선계획
  - 근무자방문자 동선, 서비스 동선, 피난 동선 등 동선계획의 방향을 수립해 지침으로 제시

구 분	주요 고려사항
설계의 주안점	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 조닝계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민센터는 접근성이 좋은 1층과 2층에 배치하며, 여성복지센터와 도서관은 3, 4층에 배치하여 시설간 연계성을 높임</li> <li>- 어린이집과 주민센터 시설은 지하공간으로 연결하여 주차 등 이용자 편리성을 높임</li> </ul> </li> <li>● 실별 계획요건               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 여성복지센터는 각종 프로그램을 운영하기 위한 다양한 시설로 구성</li> <li>- 어린이집은 접근성이 좋은 1층에 보육실과 유희실 배치</li> <li>- 다함께 돌봄센터는 전용면적 66㎡는 최소면적기준이므로, 아동의 돌봄활동을 충분히 지원하기 위한 부속공간(사무공간, 조리공간, 화장실 등)면적은 별도확보하고, 출입구와 화장실은 별도로 사용하는 것을 권장</li> <li>- 000도서관은 지상2층, 면적 최소 1,500㎡이상, 어린이자료실, 종합자료실, 문화교실, 커뮤니티 공간 등이 필요함.</li> </ul> </li> <li>● 내부동선계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 어린이 안전사고를 예방하기 위해 어린이집과 복합센터간 이동동선 분리</li> <li>- 여성복지센터와 도서관은 노약자를 배려하여 엘리베이터를 통한 이동</li> </ul> </li> </ul>
기타 특수조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 어린이집 놀이터는 옥상 등을 활용</li> </ul>

## III. 건축계획

## 3. 공공성 확보 등 지역 활성화에 대한 기여방안

- 외부조경, 휴게공간의 충분한 확보, 저층부의 내·외부공간 상호 연계를 고려한 계획을 통하여 주민 편의성 및 지역 활성화 유도

주민 개방시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민센터의 경우 개방형시설로서 각종 편의시설 제공</li> <li>여성복지센터와 도서관은 관련 프로그램실과 강의실, 열람실을 개방하여 지역주민이 자유롭게 이용할 수 있도록 함</li> </ul>
기타 지역 활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>여성복지센터의 소통문화공간(60㎡)을 통해 지역커뮤니티 활성화에 기여할 수 있음</li> </ul>

### III. 건축계획

#### 4. 향후 시설 운영·활용 계획

- 운영방식
  - 직접운영, 위탁운영, 기타 운영방식 등 해당시설에 합리적인 운영방식을 고려
  
- 운영주체
  - 별도의 운영주체가 있는 경우, 시설 운영 프로그램에 부합하는 시설계획방향 도출을 위하여 사업초기부터 관련 주체와 면밀한 협의 수행 필요
  
- 세부 운영계획
  - 운영인력 현황, 운영 예정인 프로그램, 운영경비 확보방안, 콘텐츠 확보방안, 타기관 및 시설과의 교류 협력계획 등에 관한 사항을 작성

운영방식	[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 직접운영      [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 위탁운영      [    ] 기타(                    )
운영주체	동주민센터, 도서관, 여성복지센터 : OO시 직접 또는 위탁운영 돌봄센터, 어린이집 : 위탁운영
세부 운영계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 시설은 행정업무 및 대민업무는 직영으로 운영하고 시설관리(청소, 경비, 전기안전관리, 승강기관리, 주차장 관리 등)는 위탁 관리함</li> <li>• 여성복지센터 4명, 도서관 7명, 어린이집 17명, 돌봄센터 2명 등의 인력이 소요될 것으로 보이며, 인건비와 시설운영비는 연간 2,252백만원이 소요될 것으로 분석됨</li> <li>• 운영프로그램은 노래교실, 필라테스, 요가, 척추운동, 홈패션 및 옷만들기, 클래식기타 및 노래반주법 등의 주민프로그램을 운영하며, 향후 주민들의 의견을 적극 반영하여 프로그램 구성</li> <li>• 여성복지센터, 도서관, 돌봄센터, 어린이집이 연계하여 시설공유, 공동프로그램 운영 등 시설효율성을 높일 수 있음</li> </ul>



문화공장 오산



성남판교 어린이도서관



의정부과학도서관



수원 칠보청소년문화의집



평택 비전1동 행정복지센터



안양호계 복합청사



연천 전곡선사박물관



김포 풍무도서관

경기도 지역공공건축지원센터는 경기도 공공건축의 공적 가치와 경기도민의 공간 복지를 향상시키고자, 2021년 7월 경기도 공공건설지원센터 내에 설치되었습니다.